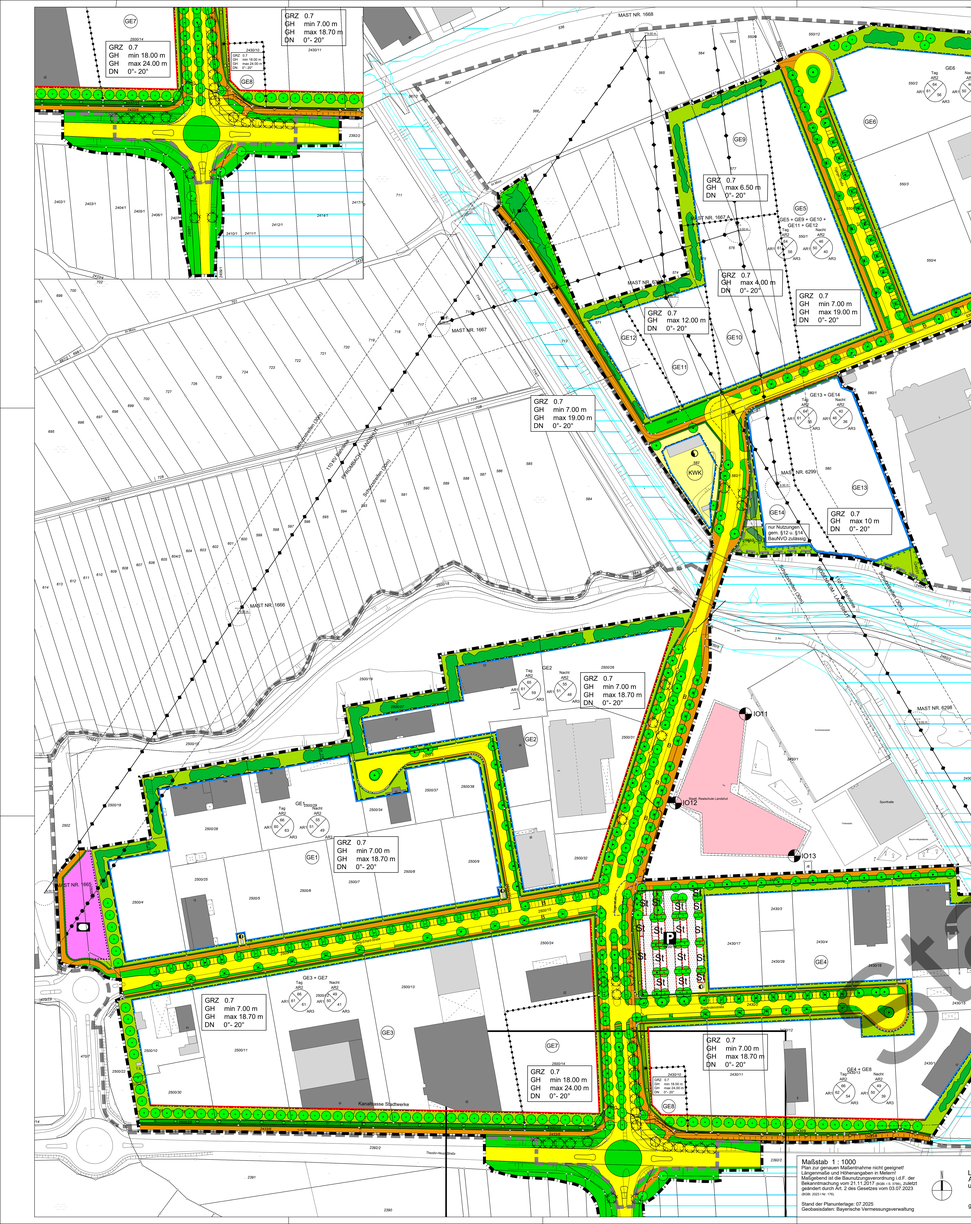


C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.06.2021 (GVBl. S. 386, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2023 (GVBl. S. 254), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art inklusive Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Bei Einzelhandelsbetrieben sind folgende Sortimente unzulässig:
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Heim- und Haushaltstextilien
- Lederwaren
- Medizinische und orthopädische Produkte
- Parfümerieartikel
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Sportbekleidung, Outdoorbedarf (Schlafsäcke, Campingkocher)
- Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)
- Uhren und Schmuck
- Fotobedarf
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren)
- Reformwaren
- Apothekenwaren
- Drogeriewaren
- Blumenwaren
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. die oben stehenden Sortimente, wenn durch diese max. 10% der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes belegt werden. Die Verkaufsfläche darf insgesamt erstreckt wird, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innerstadt zu erwarten sind.
2. die oben stehenden Sortimente für Betriebe, die
- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb (im Hinblick auf dessen Geschossfläche) untergeordnet ist und
- das Warengenauigkeit aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich bei- oder verarbeitet wurden, bestehl, wenn zusätzlich der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innerstadt zu erwarten sind. (z.Nrn. 1 BauNVO)
3. die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren) sowie Zeitungen und Zeitschriften. (§ 9 Abs. 3 BauNVO)

1.3 Ausnahmsweise können gem. § 9 Absatz 3 BauNVO zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber dem Betriebsgebäude untergeordnet sind (Maximal 180 m² Geschossfläche). Dies ist nur für GE 1 - 13 - Betriebsgrundstücke
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.4 Versorgungsstätten sind im gesamten Gebiegebiet unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die zulässige GRZ kann durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf max. 0,8 erhöht werden.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt mit folgenden Maßgaben:
- die max. Gebäudelänge beträgt 100 m.
- eine geschlossene Bauweise ist unzulässig.

Gebäudehöhe/Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 4 i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

Fassaden

Zur farblichen Gestaltung der Wandflächen werden Weißtöne, helle Farbtöne und silbermetallische Oberflächen zugelassen. Grelle, leuchtende Farben sind unzulässig. Ausnahmsweise sind untergeordnete Flächen zulässig.

Fassadenbegrünungsvorrichtungen sind zulässig.

Dächer

Alle Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° müssen begrünt werden.

Hiervon wird mindestens eine extensive Dachbegrünung ausgeführt. Dies gilt auch, wenn Photovoltaikmodule auf den Dach installiert werden. Nicht begrünt werden müssen Dächer mit Aufdachanlagen.

Dachgauben, Dacheinschnitte (negative Gauben) und Zwerchgiebel sind unzulässig.

Schallimmissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Gewerbegebiet ist nach § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen baugebietsbezogenfestgegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte in Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle nichtungsabhängig für diese verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m²]						
Abstrahlung	AR 1		AR 2		AR 3	
Regime – Ende	22⁰⁰ - 23⁰⁰	23⁰⁰ - 6⁰⁰	22⁰⁰ - 23⁰⁰	23⁰⁰ - 6⁰⁰	22⁰⁰ - 23⁰⁰	23⁰⁰ - 6⁰⁰
Parallele und Emissionsbezugsfläche S_{EK}	Tag L_{EK}	Nacht L_{EK}	Tag L_{EK}	Nacht L_{EK}	Tag L_{EK}	Nacht L_{EK}
GE1 (S_{EK} = 29.170 m²)	61	55	66	60	63	49
GE2 (S_{EK} = 19.440 m²)	61	55	66	60	63	49
GE3 + GE7 (S_{EK} = 38.675 m²)	61	55	66	60	63	49
GE4 + GE10 (S_{EK} = 31.832 m²)	61	55	66	60	63	49
GE5 + GE9 - GE12 (S_{EK} = 25.060 m²)	61	50	64	48	56	40
GE6 (S_{EK} = 33.025 m²)	61	55	66	60	63	49
GE13 + GE16 (S_{EK} = 11.180 m²)	61	55	66	60	63	49

L_{EK} = ... Emissionskontingent in dB(A) je m²
$L_{EK,T}$ = ... Maßgebliche Immissionsorte im Westen
$L_{EK,N}$ = ... Maßgebliche Immissionsorte im Norden
AR 3: ..... Maßgebliche Immissionsorte im Süden und Osten

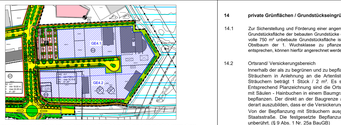
Der Bezugspunkt der richtungsabhängigen Kontingentierung beträgt die UTM 32-Koordinaten x = 728463.89 (Rechtswert) und y = 5391208.06 (Hochwert). Die Grad(zahl der Richtung) wird im Uhrzeigersinn an. Null Grad tegt im geografischen Norden. Die Immissionsbezugsflächen S_{EK} beziehen sich auf die überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist – mit Ausnahme der "Relevanzgrenze", die keine Gültigkeit findet – entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der verfügbaren Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Für Immissionsorte innerhalb der in Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1 festgesetzten Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "Schule und sportliches Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" gelten zur Tagzeit ausschließlich für die Gewerbepariele GE4 die folgenden Zusatzkontingente anstelle der Immissionskontingente der Abstrahlung AR3.

Zusatzkontingente $L_{EK,zu}$ für Abstrahlrichtung AR3 zur Tagzeit an Immissionsorten der Baufläche	
Teilfläche der Parzelle GE4	$L_{EK,zu}$ [dB(A) je m²]
GE4.1: L_{EK} = 55,10 nachr.	0
GE4.2: L_{EK} = 1,4 nachr.	0

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist in diesem Falle ebenfalls nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen, wobei in den Gleichungen (8) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i}$ + $L_{EK,zu}$ zu ersetzen ist.



Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Immissionskontingente anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der Summe keine Immissionskontingente eingehalten werden.

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für Wohnungen von Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Geräuschen zu ermitteln, die durch eingeplante Betriebe oder Anlagen, dass sie die Verschreibung überschreiten Gesamtkontingente gewährleisten.

Die Mindestgröße der Grünanlagen erhöht 10 % des durch die Baugrenzen definierten Bereichs, wobei auf Grundstücken mit zweiseitiger Ortsanfahrtsstellung gemäß 13.1 die Hälfte des rechtwinkelig zur Ortsanfahrtsstellung verlaufenden Grundstücksbereichs zu 100 % als Grünfläche zu gestalten. Grünanlagen entlang anliegender entweder und zwei Seiten vertreibt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15b BauGB)

Lichtimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei den Beleuchtungsanlagen ist zulässig eine Beleuchtungsstärke von max. 10 Lux, zu vermeiden sind Lichtquellen, Blendwirkungen, Anlieferungen und Anlieferungsbereiche sollen bis warmweiße LED, Orientierung: Farbtemperatur 1.000 bis 2400 Kelvin, max. 300 Lux.

Es sind Leuchtstärken von max. 100 cd/klm für kleinflächige Anleuchtungen bzw. selbstleuchtende Flächen zulässig. Es sind nur Lichtquellen mit einer Lichtfarbe von 2200° für Anlagen zulässig, um Insekten zu vermeiden, wie beispielsweise Kugellampen und Strahler, die Blume, Pflanzen und Gebäude beleuchten, sind unzulässig. Ausgenommen hiervon ist dabei explizit die Weihnachtsbeleuchtung. Lichtmittel mit weniger als 50 Lumen bleiben hiervon außer Betracht.

Die Beleuchtung darf nicht in die Umgebung und in den Himmel strahlen. Die Beleuchtung des Eingangsbereiches muss zur Gewährleistung des Betriebsfunktionen und eine Verwechslung mit Signalleuchten ausgeschlossen ist.

Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 i. V. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Als Gebäudehöhe bis zu einer Größe von max. 3 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig, allerdingsnicht an den Balkongitterstäben und so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen, insbesondere die Blickbeziehungen und eine Verwechslung mit Signalgeräten der Eisenbahn jederzeit ausgeschlossen ist. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farbtöne, Farbwechsel und Wechsellicht unzulässig. Werbeanlagen auf Dächern und Dachflächen sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur als Pylone mit einer Gesamthöhe von max. 6,0 m zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise sind die Gittermastkonstruktionen 12 - 2 und bei Masskonstruktionen 12 - 13 nicht überschreiten. Die eigentliche Werbeanlage ist bei Gittermastkonstruktionen auf die Hälfte der Mastarsichtfläche beschränkt und darf nicht über diese hinausragen. Bei Masskonstruktionen ist die eigentliche Werbeanlage auf eine Fläche mit einer Höhe und Breite von jeweils max. einem Drittel der Gesamthöhe des Mastes zu beschränken:

Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 i. V. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Es sind nur Metallgitterfäuchen zulässig.

Eine Einfriedung der durch Planzeichnung festgesetzten privaten zu begrünenden Flächen ist unzulässig.

Baugrundstücke, die an Anlagen der Deutschen Bahn AG angrenzen, sind längs der Bahnlinie zwingend einzufrieden.

Einschleifung (§ 9 Abs. 4 i. V. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Oberirdisch verlegte Leitungen sind unzulässig.

Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Die Unterkante Sauberkeitsschicht von Kellergeschosse (hab engeneerte Untergeschosse) bzw. von Tiefgaragen (hab engeneerte Parkdecks) aufgehenden Gebäuden sind in GE1+GE2+GE3+GE4 bis zu einer minimalen Tiefe von 390,0 m/NHN, im GE4+GE6 bis 389,7 m/NHN, im GE13+GE14 bis 389,5 m/NHN und im GE5+GE8+GE10+GE11+GE12 bis 389,0 m/NHN zulässig.

Tiefgaragen und Kellergeschosse, welche weiter als die unter 9.1 angebenen Werte ins Erdreich hineinreichen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Grundwasserstatuten der Bebauung bis mindestens 0,5 m über den höchsten Grundwasserstand (HGW) nicht negativ durch die unterirdische Bebauung beeinträchtigt wird.

Im gesamten Gebietsgebiet sind Keller sowie unterirdische Bauteile aufreibsicher und in wasserdichter Bauweise zu erstellen. Auf den Einbau und Betrieb von Hebeanlagen ist zwingend zu verzichten. Sofern Hebeanlagen vorzusehen eingebaut werden, sind die Lagerbehälter aufreibsicher auszuführen und gegen Auftreiben zu sichern. Außerdem dürfen im Keller keine Anschlüsse oder weitere Installationsanschlüsse technische Einrichtungen platziert werden.

Ausfüllung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Die privaten Grundstücksflächen sind mindestens auf das Höhenniveau der angrenzenden Straßenoberkante abzugleichen (z.B. 0,2 m).

Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

12.1 Bei Baum- und Strauchpflanzungen sind vorrangig heimische Arten verwenden, soweit nicht gesondert Festsetzungen getroffen sind. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können auch andere Arten gepflanzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12.2 Pflanzbindung:
Die Bepflanzung der öffentlichen und zu begrünende Flächen ist entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und der weiteren Substanzgrundsätzen vorzunehmen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Abgangsjahre: Aufforstung im Vorjahrzehnt, Gebüsche (ohne Gehölze der Baumkrone) sind nicht zulässig. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen, dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität als verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm, und Sträucher 2xverpflanzt, mit 60-100 cm Höhe.

12.3 Pflanzzeit:
Die Ausführung der Pflanzarbeiten auf öffentlichen und privaten Flächen hat innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12.4 Als zu begrünende Flächen festgesetzte Bereiche dürfen weder bebaut, als Lagerplatz benutzt noch – mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen (Feuerwehr) zum Zwecke der Zufahrt zu den Grundstücken – befahren werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Anlagen und Bepflanzungen entsprechend den Festsetzungen durchzuführen. Der 4 m breite Saum ist als Teil der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nördlich der neugebauten Energieanstrebe ganz in Nordwesten des Geltungsbereichs anzulegen. Die Ausbildung der Ausgleichsfläche ist wie folgt zu gestalten, die Übergang der Gehölze zum Acker zu entwickeln. Die Saatmischung hierfür soll autochthone Arten von Wildrandmischungen und/oder Kräutersaumen enthalten. Der 4 m breite Saum ist als Teil der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nördlich der neugebauten Energieanstrebe ganz in Nordwesten des Geltungsbereichs anzulegen. Die Ausbildung der Ausgleichsfläche ist wie folgt zu gestalten, die Übergang der Gehölze zum Acker zu entwickeln. Die Saatmischung hierfür soll autochthone Arten von Wildrandmischungen und/oder Kräutersaumen enthalten.

Zudem ist zu den durch Planzeichen festgesetzten zu begründen Flächen sind entlang der nächstenlig zu den Rodenleistestraße, Ludwig-Erhard-Straße und zur Jenser Straße verlaufenden Schutzstreifen/grün vorzubauen entlang der Straßenzüge, die bereit ausgebaut waren müssen, dass sie die Verschreibung überschreiten Gesamtkontingente gewährleisten.

Die Mindestgröße der Grünanlagen erhöht 10 % des durch die Baugrenzen definierten Bereichs, wobei auf Grundstücken mit zweiseitiger Ortsanfahrtsstellung gemäß 13.1 die Hälfte des rechtwinkelig zur Ortsanfahrtsstellung verlaufenden Grundstücksbereichs zu 100 % als Grünfläche zu gestalten. Grünanlagen entlang anliegender entweder und zwei Seiten vertreibt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15b BauGB)

Wird entlang der Baulinie nicht vollständig überbaut, so sind in den Lücken großflächig 8 m breit Reihen Laub- oder Obstbaum mindestens der 2. Wuchsklasse in einem Regelabstand von 8,00 m zu pflanzen. Dabei ist der Abstand zwischen straßenseitig zu pflanzender Baumreihe und festgesetzter Baulinie auf 4 m (gemessen vom Stammmittelpunkt) festgesetzt. Eine spätere baulichte Erweiterung ist zulässig, wobei die Baumreihe entsprechend zu ergänzen ist. Ausnahmsweise sind Anlagen zur Energie zur zu Bäenden Bäume möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nicht überdachte Stellplatzanlagen sind ab 4 Stellplätzen so zu planen und zu unter-gliedern, dass je volle 4 Stellplätze mindestens ein Baum 2. Wuchsordnung auf einer direkt angrenzenden, begrünten Fläche mit ausreichend großer Pflanzgrube gepflanzt wird: je volle 15 Stellplätze ist ein Baum nach Satz 1 durch einen Laubbaum 1. Wuchsordnung zu ersetzen. Baumpflanzungen nach 14.1 sind nicht anzurechnen.

Die Bepflanzung der Stellplätze ist so zu gestalten, dass eine Verschattung der Verdichtung des Stellplatzbereichs erreicht wird. Dabei ist die Zuordnung zur Bebauung gibt, um entsprechen. Von 110-kV-Bahnstromleitungen ausgehende elektromagnetische Felder können Störme in und Spannungen auf leitenden Gegenständen induzieren. Induktionsausweichungen müssen im Falle langer metallener Konstruktionen (z.B. Fernmeldeeinrichtungen, Zäune, Drahtgeflechte, Leitungen oder Rohre usw.) oder großflächiger metallener Gegenstände (z.B. leitende Dächer, Tarnbehälter, Container usw.) in der Nähe vom 110-kV-Bahnstromleitungen berücksichtigt werden. Alle Anlagen Teile müssen daher geeignet mit der Erde verbunden werden. Lange metallene Strukturen, die nur an einer oder wenigen Punkten mit der Erde verbunden sind und parallel zu einer 110-kV-Bahnstromleitung verlaufen, müssen in geeigneten Abständen geerdet und/oder mit isolierenden Elementen unterbrochen werden, um die Schiefentfalle zu vermeiden. Im Weiteren ist bei der Errichtung von Anlagen mit Metallteilen sicherzustellen, dass keine Funkenbildung durch Made und deren Erdungsanlagen kommt. Verbauten aus elektrisch leitfähigen Materialien beziehend Rohrleitungen innerhalb des (z.b. Schutzstreifens, so sind bei Parallelführungen und Kreuzungen die Auflagen der aktuellen Technischen Empfehlung Nr. 7 der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen (identisch mit der AFK-Empfehlung Nr. 3) zu berücksichtigen.

Vogelschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf Glasflächen ab einer Größe von 6 m², freistehenden, an Gebäuden angebauten oder zwischen Gebäudeeingangsbonen Glaswänden, transparenten Durchgängen, Überwachungsanlagen, spiegelnde Scheiben und solchen mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit direkt hohen Kollisionsrisiko für Vögel sind Vogelschutzmaßnahmen zu treffen.
Hinweis:
Bei der Gestaltung wird empfohlen Fachleute hinzuzuziehen, da bereits kleine Abweichungen die Schutzmaßnahme unwirksam machen.
Mögliche Maßnahmen:
- Markierungen/Aufdrucke: Mindestens 25 % Deckungsgrad bei mind. 5mm Durchmesser oder mind. 15 % Deckungsgrad ab 30 mm Durchmesser,
- vertikale Linien: mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand (bei schlechten Kontrast sind breitere Linien erforderlich),
- Horizontale Linien: mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand
- Farben: gürnstig sind Rot oder Orange, vertikale Linien sind etwas günstiger als horizontal.
- Die eiertem Kontrast kann der Deckungsgrad reduziert werden.

Straßenbegleitgrün

Die Bepflanzung entlang der Erschließungsstraßen mit Großbäumen gemäß Planzeichnung erfolgt in Baumgruppen mit einer Mindestbreite von 2,00 m bzw. zwischen Stellplätzen in Pflanzgruben mit einer Mindestgröße von 2,50 m x 2,50 m. Folgende Arten sind gemäß Planzeichen zu pflanzen:
Jenser Straße:
Quercus robur - Stieleiche
Ludwig-Erhard-Straße:
Tilia europaea 'Pallida' - Kaiser-Linde
Tögnger Straße:
Tilia cordata - Winterlinde
Rodenleistraße
Acer Platanoides - Spitz-Ahorn
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12.6 Die mit Bäumen versehenen und als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen sind als Schotterrasen mit autochthonen, artenreichem Saatgut auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut können 20 % der notwendigen Stellplätze in Straßenraum als Bestandteil der Erschließungsstraßen gem § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB nachgewiesen werden, 80 % sind auf privaten Grundstücken.

Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Versickerung von Niederschlagswasser hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
2.1 GE 1 to 4 — Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (siehe Festsetzungen durch Text, Nr. 1)
2.2 GRZ — max. zul. Grundflächenzahl z.b. 0,7 (§ 19 BauNVO)
GH max 7,00 m — Wandgebäudehöhe (m ü. gemessen ab OK Fahrbahnmitte Erschließungsstraße auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte, z.b. 7,00 m)
GH max 18,70 m — zul. Gebäudehöhe (m ü. gemessen ab OK Fahrbahnmitte Erschließungsstraße auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte, z.b. 18,70 m)
2.5 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 — Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
3.2 — Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Flächen für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
4.1 — Fläche für Gemeinbedarf
4.2 — Zweckbestimmung Gemeinschaftseinrichtung
5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5.1 — Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5.2 — öffentliche Straßenverkehrsfläche
5.3 — öffentlicher Fuß- / Radweg
5.4 — private Verkehrsfläche
5.5 — private Parkfläche
6. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
6.1 — Fläche für Versorgungsanlagen
6.2 — Zweckbestimmung: Elektrizität
6.3 KWK — Zweckbestimmung: Kraft-Wärme-Kopplung
7. Grünflächen
7.1 — private zu begrünende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
7.2 — öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Flächen für das Anpflanzen bzw. Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
9.1 — zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
9.2 — zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
9.3 — zu pflanzendes Gehölz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
9.4 — zu erhaltendes Gehölz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
9.5 — zu entfernender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
10. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
10.1 St — Stellplatz
11. Sonstige Festsetzungen
11.1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
11.2 DN 0-20 — zulässige Dachneigung z.B. 0-20° (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
11.3 — zulässige Einsammlungskontingente zur Tag- und Nachtzeit mit Bezugspunkt Rechtswert = C.S. z.B. für das GE2 an Tag (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 — bestehende Grundstücksgrenzen
2 — 345/6 — Flurstücksnummer
3 B — Bushaltestelle
4 — Brücke
5 — Feuerwehrzufahrt Realschule
6 — bestehende Böschung
7 — Sicherheitszone am Masterstandort (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8 — Versorgungsleitung oberirdisch, mit Schutzstreifen
9 — Versorgungsleitung unterirdisch, mit Schutzstreifen
10 — Anbauverbotszone
11 — festgesetzte Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)
12 — Hochwasserschutzdeich HQ extrem (§ 9 Abs. 6a BauGB)
13 — Lage der Immissionsorte gem. SCHALLIMMISSIONSGUTACHTEN/ SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ vom 08.08.2025. Immissionsorte außerhalb der Darstellung sind dem Gutachten zu entnehmen
14 — OK.7 — Geländehöhe über NHN

Maßstab 1: 1000
Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
Längenmaße und Höhenangaben in Metern!
Maßgeblich ist die Bauantragsvorgrundung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.06.2021 (GVBl. S. 386, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Stand der Planunterlage: 07.2025
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Landshut, den 29.09.2023
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung.

geändert am: 14.11.2025

D: HINWEISE DURCH TEXT

Energie

Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten und nachgewiesen werden. Eine energetische Qualität der Gebäude, die über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgeht wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen regenerative Energien über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus zu anzuwegnen.

Wasserhaltung

Im Zuge der Baumaßnahme können Bauwasserhaltungen notwendig werden. Die dafür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig beim Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, Sachgebiet Umweltschutz zu beantragen. Ein Antragsformular dafür ist auf der städtischen Internetseite https://www.landshut.de/sites/default/files/filemanager/Benutzerdaten/Lx85%20Wasser/2.3%20Bauwasserhaltung/0_Antrag_Bauwasserhaltung.pdf abrufbar.

Grundwasserschutz

Zeitbereise hohe Grundwasserstände, teilweise auch bis nahe an die Geländeoberfläche, können nicht folgenlos hinzunehmen sind nur unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung im Oktober zu fällen.

Oberflächenentwässerung

Der Anfall der befestigten und versiegelten Flächen ist zu gering und so wasserunfährlässig wie möglich zu halten. Sämtliche neu zu erschließenden Flächen, soweit Straßen als auch (Privat-) Grundstücke, erhalten kein Entwässerungsnetz und auch keine Entwässerungsleitung. Niederschlagswasser. Dieses ist eigenverantwortlich auf demselben eigenen Grundstücken schadlos zu beseitigen, z.B. durch Versickerung in Muldenrigolen/-Oberbodenzonen, gemäß nach Erlaubnisgrund der zuständigen Wasserrechtsbehörde. Für die abwasserrechtliche (Neu-)Erschließung ist nur die Errichtung einer einen Schmutzwasserkanalisation vorgesehen.

Baugrundgutachten

Das Baugrundgutachten vom 10.02.2006 ist zu beachten. Es wird empfohlen, für jedes Einzelbauvorhaben ein eigenes Bodengutachten (Hauptuntersuchung) erstellen zu lassen.

Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodenlagerung

Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen, vorher für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen bis Metan mit einer Basisstreite von max 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Fächerlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächig mit einer Decksaat zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen durch Bodenmaterial mit hohem organischen Anteil (Oberboden, Humus, Torf) nicht zulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Ausschreibungen zu berücksichtigen.

Altlasten / Auskunftserteilung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 B